

LEI MUNICIPAL Nº 193/91

“DISPÕE SOBRE ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE ÁGUA BOA-MT”

LUIZ ELIAS ABDALLA, Prefeito Municipal de Água Boa – MT., Faz saber que a Câmara Municipal Aprovou e EU sanciono a seguinte Lei Municipal:

CAPÍTULO I Das Definições

Art.1º - Para efeito da presente Lei, adotam-se as seguintes definições:

AFASTAMENTO: Distancia entre a construção e as divisas do lote em que está localizada; os afastamentos podem ser frontais, laterais e de fundos.

ALINHAMENTO : Linhas projetadas e locada ou indicada pela Prefeitura Municipal, que separa o lote do logradouro público.

ALTURA MÁXIMA DE EDIFICAÇÃO (H): É a cobertura do prédio desde a soleira até a sua cobertura.

ÁREA OU FAIXA “NON AEDIFICANDI”: Área ou faixa na qual a Legislação em vigor não permite construir.

EDIFICAÇÃO MISTA: É a edificação que abriga usos diferentes e quando destes for o residencial, o acesso às unidades residenciais se fará sempre através de circulação independentemente dos demais usos.

INDÚSTRIA LEVE: É a indústria que pode funcionar sem incômodos ou ameaça a saúde e sem perigo de vida a vizinhança.

INDÚSTRIA NOCIVA: É aquela cujo funcionamento pode ocasionar ruídos, trepidações, emissão de poeira, exalação de maus cheiros e poluição dos cursos d’água, constituindo assim incômodo para a vizinhança, além de poder se tornar prejudicial a saúde pública.

INDÚSTRIA PERIGOSA: É aquela que por sua natureza, constitui perigo de vida a população.

COMÉRCIO E SERVIÇOS EM MÁQUINAS E VEÍCULOS: É aquele cuja natureza e porte, exigem uma infra-estrutura adequada a seu funcionamento.

PARCELAMENTO: Divisão de uma área em lotes autônomos, sob a forma de loteamento, remembramento ou desmembramento.

PAVIMENTO: Plano que divide as edificações no sentido da altura, conjunto de dependências, entre dois pisos consecutivos.

TAXA DE OCUPAÇÃO: Porcentagem de área do lote a ser ocupada pela projeção horizontal da construção.

TESTADA DO LOTE: Linha que separa o logradouro público do lote e que coincide com o alinhamento.

USO MISTO: Existência de usos simultâneos e compatíveis em uma mesma edificação.

EIXO COMERCIAL: São os lotes de testadas para as Avenidas preferentemente o comércio.

SETOR: Área claramente delimitada, caracterizada pela predominância de um ou mais usos, e com formas homogêneas de aproveitamento do lote.

SUPER-QUADRA: É um conjunto de quadras com área superiores a 10.000m² (Dez mil metros quadrados), circuncidadas por Avenidas.

QUADRA:

VÁZEA: Terreno pantanoso que margeia os rios, córregos e ribeirões, considerados faixa non aedificandi.

ZONEAMENTO: Conjunto de medidas que tem por finalidade permitir à Prefeitura Municipal orientar o uso do solo quanto a intensidade de sua utilização, com atividades adequadas para cada um dos setores estabelecidos.

CINTURÃO VERDE: Áreas periféricas que circuncidam os loteamentos até o limite do perímetro urbano.

CAPÍTULO II

DO ZONEAMENTO MUNICIPAL

Art 2º - Para efeito da presente Lei fica o território do Município de Água Boa, sem prejuízo da divisão em Distritos, divididos nas seguintes áreas:

I – Área Urbana (AU)

II – Área Rural (AR)

III – Área de expansão urbana (AEU)

Art.3º - Áreas urbanas são, para efeito desta Lei, àquelas cujo perímetros encontram-se definidos em Lei específica.

Art.4º - É considerada área de expansão urbana àquela limítrofe ao perímetro urbano.

Art.5º - É considerada como área rural, toda parcela do território do município, não incluída nas áreas urbanas e de expansão Urbana.

Art.6º - A presente Lei define tipos de uso de solo da área do distrito sede do Município e estabelece as intensidades de sua utilização, bem como atividades adequadas a cada setor.

Art.7º - Fica a área urbana e de expansão urbana de Água Boa dividida nos seguintes setores:

I – Setor Administrativo (AS)

II – Setor Recreativo (SR)

III – Setor Central (SC)

IV – Setor Industrial (SI)

V – Setor Residência (SRS)

VI – Setor de Proteção Ambiental (SPA)

VII – Cinturão Verde (CV)

Art.8º - faz parte integrante da presente Lei e planta de zoneamento da cidade de Água Boa.

Art.9º - Além das disposições desta Lei o uso do solo municipal obedecerá as demais Leis Municipais Estaduais e Federais pertinentes.

CAPÍTULO III
DA CARACTERIZAÇÃO DOS SETORES
SEÇÃO I
DO SETOR ADMINISTRATIVO

Art.10º - No setor administrativo deverá ser assegurado o fortalecimento das tendências atuais como áreas de uso institucional.

Art.11º - Corresponde a super quadras situadas entre as Avenidas Julio José de Campos, Centro Oeste Araguaia e Planalto.

SEÇÃO II
DO SETOR RECREATIVO

Art.12º - É o Setor destinados aos ginásios de Esportes, estádios, parques de diversões, circos, pistas diversas, clubes desportivos, quadras de esporte.

Art.13º - É formado pela Avenida Industrial, Av. Júlio José de Campos, Rua 24 e Rua 7.

SEÇÃO III
DO SETOR CENTRAL

Art.14º - Setor destinado ao uso misto, combinação das atividades comercial, de serviços residencial, sendo permitidas residências uni multi-familiares, e residências de outro tipo, tais como pensões e hotéis, comércio varejistas, escritórios e pequenas oficinas artesanais.

Art.15º - São proibidas as atividades nocivas a saúde e ao sossego, desagradáveis a coletividade que ofereçam riscos a população como as indústrias, as atividades poluidoras, o comércio e serviços de veículos e centros de tratamento de doenças contagiosas.

Art.16º - As Avenidas existentes nesse setor e a rua 1, em toda sua extensão são considerados EIXOS COMERCIAIS.

Art.17º - Este setor é formado pelas super-quadras existentes entre a Av. Roncador, Rua 2, Rua 15, exceto a super-quadra destinada ao setor Administrativo.

Art.18º - Os lotes do SC obedecerão as seguintes especificações, para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I – Lote mínimo: 200 m² (duzentos metros quadrados)

II – Testada mínimo: 10 m (dez metros)

III – Afastamento:

a) afastamento lateral:

a.1) as edificações poderão ser colocadas nas divisas dos lotes, caso não haja abertura lateral; obedecidas as exigências do Códigos de Obras quanto a iluminação e ventilação.

a.2) afastamento mínimo de 1,5 (um metro e cinquenta centímetros), caso haja abertura lateral até um pavimento.

a.3) com mais de dois pavimentos, com abertura lateral, obedecerá o afastamento conforme croqui (altura dividida por seis mais meio)

$$\frac{H}{6} + 5$$

b) Afastamento Frontal:

b.1) Edificação Residenciais: 3,0 (três metros).

b.2) Edificações Comerciais:

b.2.1) Na divisa dos lotes, ou seja sem afastamento frontal até um pavimento, quando situados nos eixos comerciais.

b.2.2) 3m (três metros), se tiver mais de dois pavimentos, ou se for situado fora dos eixos comerciais.

OBS: Poderá ser construído no caso de mais de dois pavimentos de uso comercial e misto, o primeiro pavimento na divisa do lote e os demais respeitando o pavimento o afastamento de 3m(três metros) conforme o croqui.

c) Afastamento de fundos:

c.1) 1,5m (um metro e meio) até dois pavimentos;

c.2) 3m (3 metros) se tiver mais de dois pavimentos.

IV – taxa de ocupação máxima::

a) Residencial: 60%

b) Comercial, serviços e misto: 70%

V – Estacionamento de veículos: conforme o código de obras.

Parágrafo Único - Será permitido a Construção de duas unidades isoladas no mesmo lote, desde que sejam obedecidas as demais exigências contidas no presente artigo.

Art.19º - As construções do SC deverão padrão médio, seguindo as características existentes nas respectivas quadras, sendo o tamanho mínimo de 60m² (sessenta metros quadrados) em alvenaria ou outros tipos de materiais, desde que de bom padrão.

Art.20º - Nos EIXOS COMERCIAIS as construções deverão ter uma faixa apresentável dentro de padrões arquitetônicos que valorizam o setor.

SEÇÃO IV DO SETOR INDUSTRIAL

Art.21º - Este setor destina-se preferentemente à localização de estabelecimentos industriais cujo processo produtivo seja complementar das atividades do meio urbano ou rural em que se situam e compatibilizem independentemente do uso de métodos especiais de controle de poluição, não ocasionando, em qualquer caso, inconveniente à saúde, ao bem estar e à segurança das populações vizinhas.

Art.22º - Neste setor pode-se instalar comércio complementar a indústria local e comércio e serviços de veículos, que por suas características e porte deverá localizar-se em área em cujas condições favoreçam a instalação adequada de infra-estrutura e serviços básicos a seu funcionamento e segurança, bem como comércio atacadista.

Art.23º - Fica expressamente proibido a construção de residências, salvo pequenos alojamentos e abrigo destinado para moradia de vigias e zeladores.

Art.24º - Os lotes do SI obedecerão as seguintes especificações, para fins de parcelamento e licenciamento de obras e atividades:

I – Lote mínimo: 1.250 m² (um mil duzentos e cinqüentas metros quadrados);

III - Afastamentos: de conformidade com o Código de Obras.

II – Testada mínima 25m (vinte e cinco metros)

SEÇÃO V DO SETOR RESIDENCIAL

Art.25º - Este setor é caracterizado pelo uso predominante residencial, sendo permitida a implantação de equipamentos e atividades tipo comerciais e de serviços de escala de bairros, como por exemplo padarias alfaiatarias, mercados e outros.

Art.26º - Todas as avenidas existentes nos stores residenciais, serão considerados EIXOS COMERCIAIS.

Art.27º - Ficam estabelecidos os seguintes setores residenciais:

- SETOR RESIDENCIAL I
- SETOR RESIDENCIAL II
- SETOR RESIDENCIAL III
- SETOR RESIDENCIAL IV

- SETOR RESIDENCIAL V

Art.28º - O SRS – I compreende as quadras existentes entre as ruas 15 e 31, compreendidas as quadras 149, 150, 151 e 152 e as ruas 6 e Av. Roncador.

Art.29º - Os lotes, os afastamentos e a taxa de ocupação obedecerão os mesmos requisitos do SC.

Art. 30º - O SRS II compreende as quadras delimitadas pelas ruas 23, D.G – Av. Roncador e Rua 1.

Art.31º - Os lotes, os afastamentos e a taxa de ocupação obedecerão os mesmos requisitos do SC.

Art.32º - O SRS III compreende o loteamento da Prefeitura Municipal, denominado VILA NOVA.

Art.33º - Os lotes do SRS obedecerão as seguintes especificações para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I – Lote mínimo – 140 m² (cento e quarenta metros quadrados)

II – Testada Mínima – 7m (sete metros)

III – Afastamentos:

a. Afastamento Lateral:

a.1) nas divisas do lote , caso não haja abertura lateral das edificações;

a.2) Afastamento mínimo de 1m (um metro) caso haja abertura lateral nas edificações;

b. Afastamento frontal: 2 metros

IV – TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA: 75%

V – estacionamento de veículos: conforme Códigos de Obras.

Art.74º - O SRS IV compreende as quadras situadas a esquerda da Rua 2, setor denominado Vila Coopercana.

Art.35º - Os lotes, os afastamentos, e a taxa de ocupação obedecerão os mesmos requisitos do SRS – I.

SEÇÃO VI DO SETOR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art.36º - O SPA compreende as duas margens de qualquer curso d'água, dentro do perímetro urbano, numa largura mínima de 50m (cinquenta metros), de cada lado a partir da margem, bem como todas as várzeas adjacentes.

§ 1º - deverá ser preservada a mata ciliar na faixa de que trata o caput deste artigo.

§ 2º - nas várzeas poderão ser desenvolvidos trabalhos de olericultura ou trabalhos paisagísticos.

§ 3º - no caso do parágrafo anterior, deverão ser estabelecidas as normas de preservação ambiental, através de orientação da Secretaria Municipal da Agricultura e do Meio Ambiente.

Art.37º - O SPA é considerado como área “NON AEDIFICANDI” a fim de evitar construção como áreas alagadiças.

Art.38º - Fica expressamente proibida a construção de currais, estábulos ou qualquer outro tipo de abrigo para animais numa faixa de 30m (trinta metros), margeando as várzeas.

Parágrafo Único – Fica expressamente proibida a extração de qualquer material do sub solo deste Setor.

SEÇÃO VII DO CINTURÃO VERDE

Art.39º - São as áreas periféricas que circundam os loteamentos.

Art.40º - Estas áreas caracterizam-se pelas atividades hortifrutigranjeiras e de recreio.

Art.41º - No Cinturão Verde é permitida a manutenção de estábulos, cachoeiras, pocilgas e aviários, mediante licença e fiscalização de Prefeitura Municipal, a qual indicará o local onde podem ser instalados, os padrões e as dimensões das construções, a fim de evitar transtornos à população.

Art.42º - As chácaras situadas no Cinturão Verde, obedecerão as seguintes especificações, para fins de parcelamento de solo e licenciamento de atividades:

I – Chácara Mínima: 5.000m² = 0,5 há

II – Testada Mínima: 20m (vinte metros)

III – Chácara tamanho máximo: 100.000 m² = 10ha

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.

Art.43º - Os Projetos de parcelamento do solo e de edificações destinadas a programas de habitação popular o cargo do Estado ou Município ou Cooperativas Habitacionais, poderão receber tratamentos especial por parte da Prefeitura Municipal, que fixará para cada caso, as exigências urbanísticas cabíveis.

Art.44º - Os Projetos de terrenos não edificadas, integrantes de loteamento já aprovado pela Prefeitura na data da publicação desta Lei, e que não possuam as metragens mínimas previstas para os diversos setores, poderão neles construir obedecidas os demais exigências da Legislação Municipal.

Art.45º - Nos Projetos de loteamentos deverá constar a finalidade do mesmo, acompanhado de proposta de zoneamento, seguindo as características da presente Lei.

Art.46º - Todas as transações imobiliárias deverão ser fiscalizadas pela Prefeitura.

Art.47º - Nos Projetos de Loteamento, de acordo com a finalidade de cada um, deverão ser observadas os seguintes requisitos:

- a. Loteamento com finalidade comercial ao residencial, as especificações constantes no art.18, seus incisos, alíneas e parágrafos, desta Lei:
- b. Loteamento com finalidade Industrial: as especificações do art. 24 desta Lei.

Gabinete do Prefeito Municipal aos dez dias do mês de junho de mil novecentos e noventa e um.

Luiz Elias Abdalla
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

Wilson A. Prestes Stein
Chefe de Gabinete